



## Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06-24-511-830, E-mail: [majoshaza@majoshaza.hu](mailto:majoshaza@majoshaza.hu)

### ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2026. március 24-ei rendes, nyílt ülésére

**Hiv. szám:** MJH/623-2/2026.

**Tárgy:** Javaslat a Majosháza, 1149/12, 1149/13 és 1149/14 hrsz-ú ingatlanok értékesítésére, pályázatok kiírására

### Tisztelt Képviselő-testület!

Majosháza Község Önkormányzata a tulajdonában lévő Majosháza 1149/12, 1149/13 és 1149/14 hrsz-ú kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat értékesíteni szeretné, melyek az ingatlanvagyon-kataszter alapján forgalomképesek, tehát elidegeníthetők.

A 1149/12 és 1149/13 hrsz-ú ingatlant a 400 kV-os villamosenergia légvezeték biztonsági övezete érinti, míg az 1149/14 hrsz-ú ingatlanon található a 400 kV-os villamosenergia légvezeték és tartóoszlop.

A Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról szóló 9/2020. (X. 28.) Ök. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) II. fejezet 11. alcímének 14. §-a alapján az ingatlanvagyon értékesítéséhez értékbecslés készítése szükséges. A GLOBE-LAND GOLD Ingatlanforgalmazó Kft. által 2026. március 2-án elkészített értékbecslések (1. számú melléklet) alapján az ingatlanok valós piaci értéke: 1149/12 hrsz-ú ingatlan tekintetében 15.800.000.- Ft, az 1149/13 hrsz-ú ingatlan tekintetében 10.500.000.- Ft, valamint az 1149/14 hrsz-ú ingatlan tekintetében 5.800.000.- Ft.

Továbbá a Rendelet V. fejezet 14. alcíme tartalmazza az önkormányzati vagyon átruházásának szabályait. A Rendelet 22. § (1) bekezdése kimondja, hogy a nettó 1.000.000 Ft értékhatárt meghaladó vagyonelem értékesítésére (elidegenítésére) a Nvtv. 11. § (16) bekezdése az irányadó. A vagyonelem értékesítésére (elidegenítésére) irányuló versenyeztetést a Szabályzat alkalmazásával kell lefolytatni. A pályázati kiírás (2. számú melléklet) egyértelműen rendelkezik a pályázat beadásának formai és tartalmi követelményeiről, a beadás és bontás idejéről, annak helyéről.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat:

#### Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról szóló 9/2020. (X.28.) Ök. rendeletben (a továbbiakban: Rendelet) foglaltak szerint a Majosháza 1149/12, 1149/13 és 1149/14 hrsz-ú kivett, beépítetlen terület művelési ágú ingatlanokat értékesítésre kijelöli, valamint pályázatokat ír ki a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal;
- felkéri a Polgármestert, hogy a Rendeletben foglaltak szerint az a) pont szerinti nyílt pályázati kiírásokat az Önkormányzat honlapján, valamint az Önkormányzat hirdetőtábláján tegye közzé;
- felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

**Mellékletek:** 1. számú melléklet: Értébecslések  
2. számú melléklet: Pályázati kiírások

**Az előterjesztést tárgyalta:** Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

**Az előterjesztést készítette:** Kocsisné Száger Mónika műszaki ügyintéző

**Majosháza, 2026. március 17.**

  
**Zsiros Viktor**  
polgármester



**Az előterjesztés törvényes:**



**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző





2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt. 9-1

✉ globelandkft@gmail.com ☎ +36 20 4420 715

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**MAJOSHÁZA**  
**Széchenyi sétány**  
**Hrsz.: 1149/14**  
**ALATTI**  
**Ingatlanról**

Készült: Szigetszentmiklós, 2026. március 2.

**Az értékbecsrlés 90 napig érvényes!**

## Tartalomjegyzék

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értékelési bizonyítvány
4. Korlátozó feltételek
5. Aláíró lap
6. Megbízás
  - Megbízás tárgya
  - Adatszolgáltatások
  - Szakértői módszerek
7. Általános leírás
- 8-10. Értékbecslés
  - Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
  - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
  - Az ingatlan értékbecslés módja
11. Műholdkép, térkép
12. Fotók
- 13- Melléklet
  - Tulajdoni lap másolat
  - Szabályozási terv

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18.) megbízást adott cégünk, a Globe Land Gold Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1. fsz.2.) részére, hogy ingatlanforgalmi értébecslést készítsen a 2339 Majosháza, Széchenyi sétány 1149/14 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

**MAJOSHÁZA**  
**Széchenyi sétány**  
**Hrsz.: 1149/14**  
**ALATTI**  
**Ingatlan**

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

**5.800.000,- Ft**

Azaz  
**Ötmillió-nyolcszázezer**  
Forint  
nagyságrendben állapítjuk meg.

**Szigetszentmiklós, 2026. március 2.**

  
**HOHL LÁSZLÓ**  
Nsz.:598/2001.  
vagyonértékelő

### **Feltételezések és korlátozó feltételek:**

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve az ingatlan állapotát, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítésének adatait is.

Az ingatlan tulajdonjogát a Megbízónktól kapott tulajdoni lap alapján elfogadtam.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az alábbi ingatlanértékelő jelentésben azonosítjuk az ingatlant, megadjuk azokat a feltételeket, amelyekben az elemzés alapul, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint korlátozó feltételeket, amelyek mellett ingatlanértékünk érvényes.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai statikai vizsgálatot nem végzett, az értékelést szemrevételezés útján végeztük.

Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezők hatásáért, melyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.

Az értékbecslő veszélyes anyag jelenlétét nem észlelte, nincs tudomása ilyen anyagok jelenlétéről.

Minden rendelkezésünkre bocsátott adatot, információt megbízhatónak tekintettünk, azonban valóságukért nem vállalunk felelősséget.

Jogi ügyekben nem nyilvánítunk véleményt.

Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindettől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem egyes részeinek kiragadásával nem publikálható, más célra nem használható.

A tárgyi ingatlan értékbecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készítéstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

**Aláíró lap**

**MAJOSHÁZA**  
**Széchenyi sétány**  
**Hrsz.: 1149/14**  
**ALATTI**

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

**DUNAVARSÁNYI KÖZÖS**  
**ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**  
megbízó

.....

**GLOBE LAND GOLD KFT.**  
**HOHL LÁSZLÓ**  
Nsz.:598/2001.  
vagyonértékelő

**GLOBE LAND GOLD KFT.**

2310 Széchenyi sétány, 1149/14

Aláírás: 2026.03.02

Célnyomtatás: 598/2001

.....

**Szigetszentmiklós, 2026. március 2.**

## Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE LAND GOLD KFT.**  
( 2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1. )  
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

**MAJOSHÁZA**  
Széchenyi sétány  
Hrsz.: 1149/14

### Az értékbecslés célja

Az értékbecslés célja az ingatlan **napi forgalmi értékének meghatározása.**

### A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a **helyrajzi megjelölt ingatlanra** vonatkozik.

### Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- 2026. 02. 23. keltű nem hiteles tulajdoni lap másolatát,
- szabályozási tervét.

### Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,  
**2026. 03. 01.** -én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlanról és környezetéről.

Az értékelést az általános nemzetközi gyakorlatnak megfelelően helyszíni állapotellenőrzés alapján készítettük el. Feltárásokat, méréseket nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

## Általános leírás

### Az ingatlan és környezete:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Majosháza belterületén található a Duna-parti Széchenyi sétány Áporka felőli végén. Központtól való távolsága 1,3 kilométer. Könnyedén megközelíthető, a környező utcák aszfalt burkolatúak. A környezetében lakóingatlanok láthatóak, távolabb mezőgazdasági területek. A becslés tárgyát képező 1149/14 helyrajzi számú, belterületi, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan összesen 901 m<sup>2</sup> térmértékű. Tulajdonságait tekintve síkfelületű, szabályos formájú, négyzet alakú, egyenletes felszínű, kerítéssel nem körbekerített.

A terület pontos elhelyezkedése a mellékletben található szabályozási terven látható. Övezeti besorolása „K-Re-1” – különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs terület. Értékcsökkentő tényező, hogy az ingatlanon 400 kV-os távvezeték tartóoszlopa található, amely miatt csak korlátozottan forgalomképes.

### Közmű helyzet:

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Vízellátás:       | közhálózatról megoldható |
| Áramellátás:      | közhálózatról megoldható |
| Gázellátás:       | közhálózatról megoldható |
| Szennyvízhálózat: | utcában kiépített        |

## Értékbecslés

### Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, **2026. 02. 23.** keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

**1149 / 14**

Megnevezése:

**Kivett beépítetlen terület**

Terület:

**901 m<sup>2</sup>**

Bejegyzett tulajdonosa:

**Majosháza Község Önkormányzata**

( 2339 Majosháza, Kossuth Lajos utca 34. )

**1 / 1 arányban**

### *Terhek:*

*Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.*

\*

### Az ingatlan értékmódosító tényezői

Értékcsökkentő tényező:

- Az ingatlanon található a 400 kV-os távvezeték tartóoszlopa.

Értéknövelő tényező:

• -

## Az ingatlan értébecslés módja

Jelen ingatlan értébecslés az összehasonlító adatok alapján készült!

## Az ingatlan értékének kalkulációja

**A piaci érték meghatározása:** Összehasonlító elemzésen alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetve kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Összehasonlító adatok:

| Helyszín                 | Funkció | Méret<br>m <sup>2</sup> | Piaci ár<br>M Ft | Fajlagos ár<br>Ft/m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------|-------------------------|------------------|----------------------------------|
| Majosháza, Duna-part     | Telek   | 345                     | 14 (K)           | 40 580                           |
| Majosháza, Széchenyi st. | Telek   | 1370                    | 45 (K)           | 32 847                           |
| Dunavarsány, Duna közeli | Telek   | 1265                    | 35,5 (K)         | 28 063                           |
| Dunavarsány, Duna közeli | Telek   | 633                     | 17,9 (K)         | 28 278                           |
| Átlagos fajlagos alapár  |         |                         |                  | 32 442                           |

**A telek értékének TÉ meghatározása:**  $TÉ = Tfa \times Tt \times (1 + \Sigma mt)$ ,  
ahol TÉ = telek értéke; Tfa = fajlagos alapár; Tt = telek területe; mt = módosító tényezők;

A környezetében kialakult, fajlagos telekárak:

*Majosházán és Dunavarsányban a Duna-parton lévő, de nem közvetlen vízparti beépítetlen területek fajlagos ára 32.442,- Ft/m<sup>2</sup>.*

Korrekciós tényezők:

*Kínálati ár miatt: - 10%*

*Nagyfeszültségű távvezeték biztonsági övezetében helyezkedik el: - 30%*

*A távvezeték egyik tartóoszlopa a telken helyezkedik el: - 40%*

$\Sigma = - 80\%; \quad 32.442,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,2 = 6.488,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított fajlagos alapérték:

6.488,- Ft/m<sup>2</sup>

## Piaci alapú forgalmi érték:

$901 \text{ m}^2 \times 6.488,- \text{ Ft/m}^2 = 5.845.688,- \text{ Ft}$

**Forgalmi értéke (kerekített): 5.800.000,- Ft**

**Az ingatlan értébecslésének összesítése**

Az ingatlanpiacon jelenleg a megnövekedett forgalom mellett kínálati piac alakult ki, ezért az óvatos becslés elvét követtük.

Az értéket a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Ennek megfelelően a

**MAJOSHÁZA**  
**Széchenyi sétány**  
**Hrsz.: 1149/14**  
**ALATTI**  
**ingatlan**

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

**5.800.000,- Ft**

Azaz  
**Ötmillió-nyolcszázezer**  
Forint  
nagyságrendben állapítjuk meg.

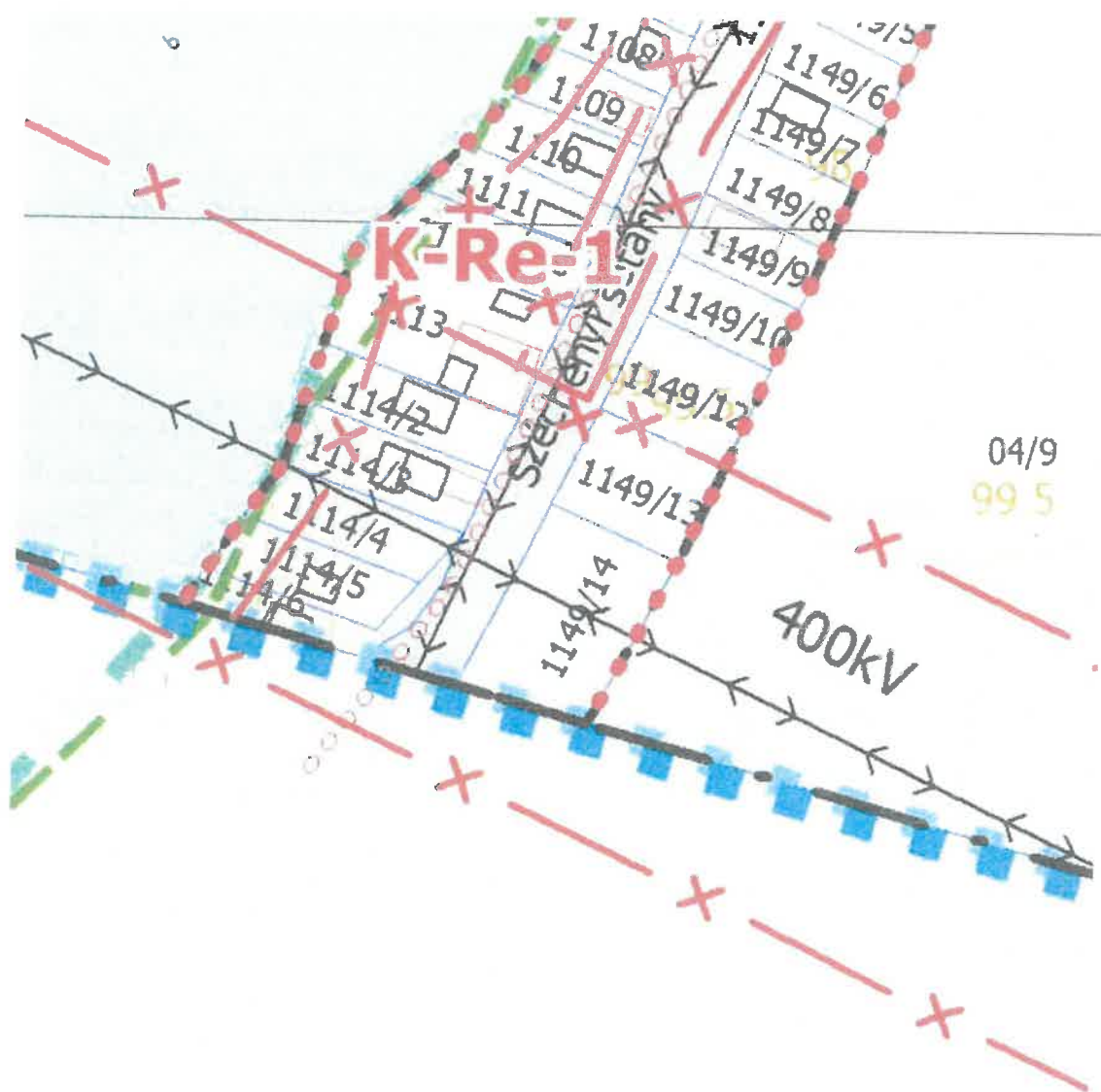
**Szigetszentmiklós, 2026. március 2.**

  
vagyonértékelő

## Térkép, műholdkép



**Fotók**

Szabályozási terv

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Foldhivatali Főosztály Foldhivatali  
Osztály 10  
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent  
István tér 3/III

Tulajdonlap-másolat  
(szemle)  
Upvadászok  
NYERH/TULAJLAP/20260223/47044  
2026.02.23

Oldal: 1 / 1

Majosháza  
Belterület, 1149/14 helyrajzi szám

Majosháza, Belterület, 1149/14

# I RÉSZ

- 1 Bejegyző határozat, érkezési idő  
37401/2004.03.31

## AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

| Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha (m)) | Kataszteri jövedelem (AK) |
|----------------|---------------------------------|--------------------|------------------|---------------------------|
|                | Kivett / beépítetlen terület    | 0                  | 901              | 0                         |

# II RÉSZ

- 3 Bejegyző határozat, érkezési idő  
37401/2004.03.31

## Tulajdonjog

Jogcímszám: TULAJDONJOG  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: tulajdonb. adas, 47463/1993.11.29  
Eredeti határozat: 47463/1993.11.29  
Név: MAJOSHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
Jogszólt címe: 2339 MAJOSHÁZA, Róssuth utca 34

# III RÉSZ

- 1 Bejegyző határozat, érkezési idő  
37401/2004.03.31

## Onálló szöveges bejegyzés

A földrészlet: 1149/14 térszámú ingatlan megosztásából alakult

- 2 Bejegyző határozat, érkezési idő  
41813/2/2013.05.29

## Vezetékjog

901 m<sup>2</sup> nagyságú területre (VM 252/2012)  
Név: MAYIR ZRT  
Jogszólt címe: 1031 BUDAPEST, Anikó utca 4

Az E hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megfigyelni az ingatlan nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt. 9-1.

✉ [globelandkft@gmail.com](mailto:globelandkft@gmail.com) ☎ +36 20 9420 715

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**MAJOSHÁZA**  
**Széchenyi sétány**  
**Hrsz.: 1149/13**  
**ALATTI**  
**Ingatlanról**

Készült: Szigetszentmiklós, 2026. március 2.

**Az értékbecsülés 90 napig érvényes!**

## Tartalomjegyzék

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értékelési bizonyítvány
4. Korlátozó feltételek
5. Aláíró lap
6. Megbízás
  - Megbízás tárgya
  - Adatszolgáltatások
  - Szakértői módszerek
7. Általános leírás
- 8-10. Értékbecslés
  - Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
  - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
  - Az ingatlan értékbecslés módja
11. Műholdkép, térkép
12. Fotók
- 13- Melléklet
  - Tulajdoni lap másolat
  - Szabályozási terv

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18.) megbízást adott cégünk, a Globe Land Gold Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1. fsz.2.) részére, hogy ingatlanforgalmi értébecslést készítsen a 2339 Majosháza, Széchenyi sétány 1149/13 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

**MAJOSHÁZA**  
**Széchenyi sétány**  
**Hrsz.: 1149/13**  
**ALATTI**  
**Ingatlan**

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

**10.500.000,- Ft**

Azaz  
**Tízmillió-ötszázezer**  
Forint  
nagyságrendben állapítjuk meg.

**Szigetszentmiklós, 2020. február 26.**

  
**HOHL LÁSZLÓ**  
Nsz.:598.  
vagyonértékelő

### **Feltételezések és korlátozó feltételek:**

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve az ingatlan állapotát, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítésének adatait is.

Az ingatlan tulajdonjogát a Megbízónktól kapott tulajdoni lap alapján elfogadtam.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az alábbi ingatlanértékelő jelentésben azonosítjuk az ingatlant, megadjuk azokat a feltételeket, amelyekben az elemzés alapul, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint korlátozó feltételeket, amelyek mellett ingatlanértékünk érvényes.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai statikai vizsgálatot nem végzett, az értékelést szemrevételezés útján végeztük.

Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezők hatásáért, melyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.

Az értékbecslő veszélyes anyag jelenlétét nem észlelte, nincs tudomása ilyen anyagok jelenlétéről.

Minden rendelkezésünkre bocsátott adatot, információt megbízhatónak tekintettünk, azonban valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

Jogi ügyekben nem nyilvánítunk véleményt.

Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindettől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem egyes részeinek kiragadásával nem publikálható, más célra nem használható.

A tárgyi ingatlan értékbecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készítéstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

**Aláíró lap**

**MAJOSHÁZA**  
**Széchenyi sétány**  
**Hrsz.: 1149/13**  
**ALATTI**

**INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.**

**DUNAVARSÁNYI KÖZÖS**  
**ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**  
megbízó

.....

**GLOBE LAND GOLD KFT.**  
**HOHL LÁSZLÓ**  
*Nsz.:598/2001.*  
vagyonértékelő

**GLOBE-LAND GOLD KFT.**  
2310 Szigetszentmiklós - Árpád körút 1.  
Árnyéktér: 2012013-12-13  
Cégjegyzék: 01-09-332102

.....

**Szigetszentmiklós, 2026. március 2.**

## Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE LAND GOLD KFT.**  
( 2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1. )  
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

**MAJOSHÁZA**  
**Széchenyi sétány**  
**Hrsz.: 1149/13**

### Az értékbecslés célja

Az értékbecslés célja az ingatlan **napi forgalmi értékének meghatározása.**

### A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a **helyrajzi megjelölt ingatlanra** vonatkozik.

### Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- **2026. 02. 23.** keltű tulajdoni lap másolatát,
- szabályozási tervét.

### Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,  
**2026. 03. 01.** -én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlanról és környezetéről.

Az értékelést az általános nemzetközi gyakorlatnak megfelelően helyszíni állapotellenőrzés alapján készítettük el. Feltárásokat, méréseket nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

## Általános leírás

### Az ingatlan és környezete:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Majosháza belterületén található a Duna-parti Széchenyi sétány Áporka felőli végén. Központtól való távolsága 1,3 kilométer. Könnyedén megközelíthető, a környező utcák aszfalt burkolatúak. A környezetében lakóingatlanok láthatóak, távolabb mezőgazdasági területek. A becslés tárgyát képező 1149/13 helyrajzi számú, belterületi, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan összesen 540 m<sup>2</sup> térmértékű. Tulajdonságait tekintve síkfelületű, szabályos formájú, négyzet alakú, egyenletes felszínű, kerítéssel nem körbekerített.

A terület pontos elhelyezkedése a mellékletben található szabályozási terven látható. Övezeti besorolása „K-Re-1” – különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs terület. Értékcsökkentő tényező, hogy az ingatlan a 400 kV-os távvezeték biztonsági övezetében helyezkedik el.

### Közmű helyzet:

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Vízellátás:       | közhálózatról megoldható |
| Áramellátás:      | közhálózatról megoldható |
| Gázellátás:       | közhálózatról megoldható |
| Szennyvízhálózat: | utcában kiépített        |

## Értékbecslés

### Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, **2026. 02. 23.** keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

**1149 / 13**

Megnevezése:

**Kivett beépítetlen terület**

Terület:

**540 m<sup>2</sup>**

Bejegyzett tulajdonosa:

**Majosháza Község Önkormányzata**  
( 2339 Majosháza, Kossuth Lajos utca 34. )

**1 / 1 arányban**

### *Terhek:*

*Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.*

\*

### Az ingatlan értékmódosító tényezői

Értékcsökkentő tényező:

- Az ingatlan 400 kV-os távvezeték biztonsági övezetében helyezkedik el.

Értéknövelő tényező:

• -

## Az ingatlan értébecslés módja

Jelen ingatlan értébecslés az összehasonlító adatok alapján készült!

## Az ingatlan értékének kalkulációja

**A piaci érték meghatározása:** Összehasonlító elemzésen alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetve kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Összehasonlító adatok:

| Helyszín                 | Funkció | Méret<br>m <sup>2</sup> | Piaci ár<br>M Ft | Fajlagos ár<br>Ft/m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------|-------------------------|------------------|----------------------------------|
| Majosháza, Duna-part     | Telek   | 345                     | 14 (K)           | 40 580                           |
| Majosháza, Széchenyi st. | Telek   | 1370                    | 45 (K)           | 32 847                           |
| Dunavarsány, Duna közeli | Telek   | 1265                    | 35,5 (K)         | 28 063                           |
| Dunavarsány, Duna közeli | Telek   | 633                     | 17,9 (K)         | 28 278                           |
| Átlagos fajlagos alapár  |         |                         |                  | 32 442                           |

**A telek értékének TÉ meghatározása:**  $TÉ = T_{fa} \times T_t \times (1 + \sum mt)$ ,  
ahol TÉ = telek értéke;  $T_{fa}$  = fajlagos alapár;  $T_t$  = telek területe;  $mt$  = módosító tényezők;

A környezetében kialakult, fajlagos telekárak:

*Majosházán és Dunavarsányban a Duna-parton lévő, de nem közvetlen vízparti beépítetlen területek fajlagos ára 32.442,- Ft/m<sup>2</sup>.*

Korrekciós tényezők:

*Kínálati ár miatt: - 10%*

*Nagyfeszültségű távvezeték biztonsági övezetében helyezkedik el: - 30%*

$\Sigma = - 40\%; \quad 32.442,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,6 = 19.465,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított fajlagos alapérték:

19.465,- Ft/m<sup>2</sup>

## Piaci alapú forgalmi érték:

$$540 \text{ m}^2 \times 19.465,- \text{ Ft/m}^2 = 10.511.100,- \text{ Ft}$$

**Forgalmi értéke (kerekített): 10.500.000,- Ft**

**Az ingatlan értékbecslésének összesítése**

Az ingatlanpiacon jelenleg a megnövekedett forgalom mellett kínálati piac alakult ki, ezért az óvatos becslés elvét követtük.

Az értéket a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Ennek megfelelően a

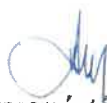
**MAJOSHÁZA**  
**Széchenyi sétány**  
**Hrsz.: 1149/13**  
**ALATTI**  
**ingatlan**

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

**10.500.000,- Ft**

Azaz  
**Tízmillió-ötszázezer**  
Forint  
nagyságrendben állapítjuk meg.

**Szigetszentmiklós, 2026. március 2.**

  
vagyonértékelő



**Fotók**

Szabályozási terv



Pest Vármegyei Körmányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 10.  
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent  
István tér 3./III.

Tulajdonlap-másolat  
(szémlé)

Bejegyzési idő:  
INVERZ TULAJDONLAP/2026/223-4704-I  
2026.02.23

Oldal 1/1

Majosháza  
Belterület, 1149/13 helyrajzi szám

Majosháza, Belterület, 1149/13

# I RÉSZ

1 Bejegyző határozat, érkezési idő  
37401/2004.03.31

## AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

| Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha/mn) | Kataszteri jövedelem (AK) |
|----------------|---------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
|                | Kivett Áterjedőterület          | 0                  | 540             | 0                         |

# II RÉSZ

3 Bejegyző határozat, érkezési idő  
37401/2004.03.31

## Tulajdonjog

Jogallás: TULAJDONOS  
Tulajdon hányag: 1/1  
Jogcím: tulajdoni ada, 47453/1993.11.29  
Név: MAJOSHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
Jogszámla címe: 2339 MAJOSHÁZA, Kossuth utca 34

# III RÉSZ

1 Bejegyző határozat, érkezési idő  
37401/2004.03.31

## Önálló szöveges bejegyzés

A földosztás: 1149/11 hrszámú ingatlan megosztásából alakult

2 Bejegyző határozat, érkezési idő  
48080/2013.08.27

## Vezetékjog

540 m2 nagyságú területre (VKM 252/2012)  
Név: MAVIR ZRT  
Jogszámla címe: 1031 BUDAPEST, Arató utca 4

Az E tájékoztató tulajdonlap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig megfigyelt az ingatlan nyilvántartásban szereplő adatokat. A szerző másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat: valamilyen bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kiegészítve nem minősül másolat bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt. 9/1

✉ [globelandkft@gmail.com](mailto:globelandkft@gmail.com) ☎ +36.20 9420 715

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**MAJOSHÁZA**  
**Széchenyi sétány**  
**Hrsz.: 1149/12**  
**ALATTI**  
**Ingatlanról**

Készült: Szigetszentmiklós, 2026. március 2.

**Az értékbecslés 90 napig érvényes!**

## Tartalomjegyzék

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értékelési bizonyítvány
4. Korlátozó feltételek
5. Aláíró lap
6. Megbízás
  - Megbízás tárgya
  - Adatszolgáltatások
  - Szakértői módszerek
7. Általános leírás
- 8-10. Értékbecslés
  - Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
  - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
  - Az ingatlan értékbecslés módja
11. Műholdkép, térkép
12. Fotók
- 13- Melléklet
  - Tulajdoni lap másolat
  - Szabályozási terv

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18.) megbízást adott cégünk, a Globe Land Gold Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1. fsz.2.) részére, hogy ingatlanforgalmi értébecslést készítsen a 2339 Majosháza, Széchenyi sétány 1149/12 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

**MAJOSHÁZA**  
**Széchenyi sétány**  
**Hrsz.: 1149/12**  
**ALATTI**  
**Ingatlan**

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

**15.800.000,- Ft**

Azaz  
**Tizenötmillió-nyolcszázezer**  
Forint  
nagyságrendben állapítjuk meg.

**Szigetszentmiklós, 2026. március 2.**

  
**HOHL LÁSZLÓ**  
Nsz.:598.  
vagyonértékelő

### **Feltételezések és korlátozó feltételek:**

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve az ingatlan állapotát, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítésének adatait is.

Az ingatlan tulajdonjogát a Megbízónktól kapott tulajdoni lap alapján elfogadtam.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az alábbi ingatlanértékelő jelentésben azonosítjuk az ingatlant, megadjuk azokat a feltételeket, amelyekben az elemzés alapul, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint korlátozó feltételeket, amelyek mellett ingatlanértékünk érvényes.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai statikai vizsgálatot nem végzett, az értékelést szemrevételezés útján végeztük.

Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezők hatásáért, melyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.

Az értékbecslő veszélyes anyag jelenlétét nem észlelte, nincs tudomása ilyen anyagok jelenlétéről.

Minden rendelkezésünkre bocsátott adatot, információt megbízhatónak tekintettünk, azonban valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

Jogi ügyekben nem nyilvánítunk véleményt.

Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindettől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem egyes részeinek kiragadásával nem publikálható, más célra nem használható.

A tárgyi ingatlan értékbecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készítéstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

CC BY-SA

Comp. St. M. 109.352182

**Szigetszentmiklós, 2026. március 2.**

## Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE LAND GOLD KFT.**  
( 2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1. )  
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

**MAJOSHÁZA**  
**Széchenyi sétány**  
**Hrsz.: 1149/12**

### Az értékbecslés célja

Az értékbecslés célja az ingatlan **napi forgalmi értékének meghatározása.**

### A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a **helyrajzi megjelölt ingatlanra** vonatkozik.

### Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- **2026. 02. 23.** keltű tulajdoni lap másolatát,
- szabályozási tervét.

### Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,  
**2026. 03. 01.** -én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlanról és környezetéről.

Az értékelést az általános nemzetközi gyakorlatnak megfelelően helyszíni állapotellenőrzés alapján készítettük el. Feltárásokat, méréseket nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

## Általános leírás

### Az ingatlan és környezete:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Majosháza belterületén található a Duna-parti Széchenyi sétány Áporka felőli végén. Központtól való távolsága 1,3 kilométer. Könnyedén megközelíthető, a környező utcák aszfalt burkolatúak. A környezetében lakóingatlanok láthatóak, távolabb mezőgazdasági területek. A becslés tárgyát képező 1149/12 helyrajzi számú, belterületi, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan összesen 540 m<sup>2</sup> térmértékű. Tulajdonságait tekintve síkfelületű, szabályos formájú, négyzet alakú, egyenletes felszínű, kerítéssel nem körbekerített.

A terület pontos elhelyezkedése a mellékletben található szabályozási terven látható. Övezeti besorolása „K-Re-1” – különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs terület.

### Közmű helyzet:

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Vízellátás:       | közhálózatról megoldható |
| Áramellátás:      | közhálózatról megoldható |
| Gázellátás:       | közhálózatról megoldható |
| Szennyvízhálózat: | utcában kiépített        |

## Értékbecslés

### Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, 2026. 02. 23. keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

1149 / 12

Megnevezése:

Kivett beépítetlen terület

Terület:

540 m<sup>2</sup>

Bejegyzett tulajdonosa:

**Majosháza Község Önkormányzata**

( 2339 Majosháza, Kossuth Lajos utca 34. )

**1 / 1 arányban**

### *Terhek:*

*Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.*

\*

### Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értékcsökkentő tényező:

• -

Értéknövelő tényező:

• -

### Az ingatlan értékbecslés módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok alapján készült!

### Az ingatlan értékének kalkulációja

**A piaci érték meghatározása:** Összehasonlító elemzésen alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetve kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Összehasonlító adatok:

| Helyszín                 | Funkció | Méret<br>m <sup>2</sup> | Piaci ár<br>M Ft | Fajlagos ár<br>Ft/m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------|-------------------------|------------------|----------------------------------|
| Majosháza, Duna-part     | Telek   | 345                     | 14 (K)           | 40 580                           |
| Majosháza, Széchenyi st. | Telek   | 1370                    | 45 (K)           | 32 847                           |
| Dunavarsány, Duna közeli | Telek   | 1265                    | 35,5 (K)         | 28 063                           |
| Dunavarsány, Duna közeli | Telek   | 633                     | 17,9 (K)         | 28 278                           |
| Átlagos fajlagos alapár  |         |                         |                  | 32 442                           |

**A telek értékének TÉ meghatározása:**  $TÉ = Tfa \times Tt \times (1 + \Sigma mt)$ ,  
ahol TÉ = telek értéke; Tfa = fajlagos alapár; Tt = telek területe; mt = módosító tényezők;

A környezetében kialakult, fajlagos telekárak:

*Majosházán és Dunavarsányban a Duna-parton lévő, de nem közvetlen vízparti beépítetlen területek fajlagos ára 32.442,- Ft/m<sup>2</sup>.*

Korrektíós tényezők:

*Kínálati ár miatt: - 10%*

$\Sigma = - 10\%; \quad 32.442,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,9 = 29.198,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított fajlagos alapérték: 29.198,- Ft/m<sup>2</sup>

### Piaci alapú forgalmi érték:

$540 \text{ m}^2 \times 29.198,- \text{ Ft/m}^2 = 15.766.920,- \text{ Ft}$

**Forgalmi értéke (kerekített): 15.800.000,- Ft**

**Az ingatlan értékbecslésének összesítése**

Az ingatlanpiacon jelenleg a megnövekedett forgalom mellett kínálati piac alakult ki, ezért az óvatos becslés elvét követtük.

Az értéket a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Ennek megfelelően a

**MAJOSHÁZA**  
**Széchenyi sétány**  
**Hrsz.: 1149/12**  
**ALATTI**  
**ingatlan**

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

**15.800.000,- Ft**

Azaz

**Tizenötmillió-nyolcszázezer**

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

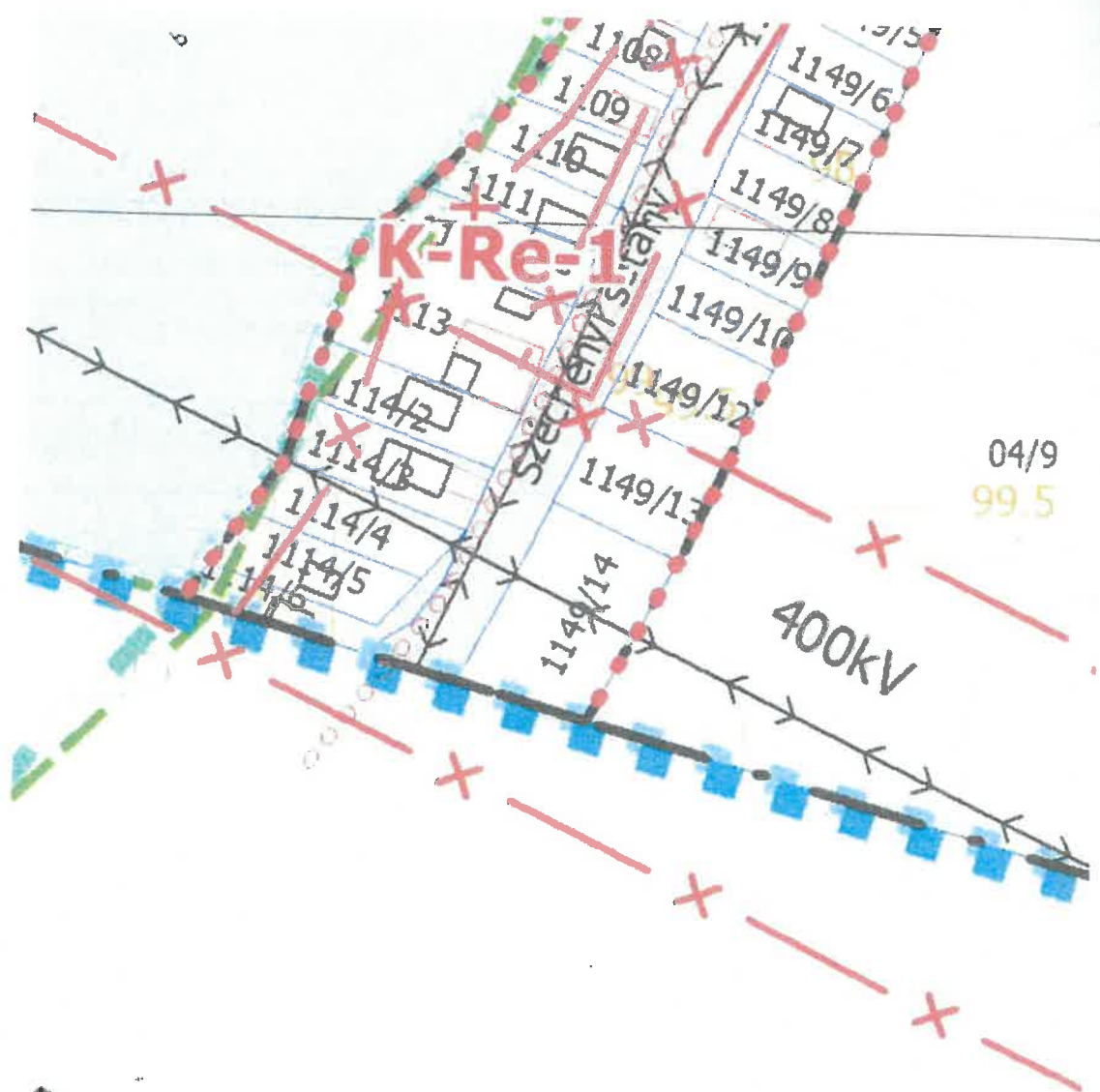
**Szigetszentmiklós, 2026. március 2.**

  
vagyonértékelő

## Térkép, műholdkép



**Fotók**





Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 10.  
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent  
István tér 3/III.

Tulajdonlap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító  
IN/ER/TUL/LAP/2026/223-47944  
2026.02.29

Majosháza  
Belterület, 1149/12 helyrajzi szám

Oldal 1/1

Majosháza, Belterület, 1149/12

### I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő  
37401/2004.03.31

#### AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

| Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
|----------------|---------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
|                | Kivett / becsült/terület        | 0                  | 540             | 0                         |

### II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő  
37401/2004.03.31

#### Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: tulajdonbaadás, 47453/1993.11.29  
Eredeti határozat: 47463/1993.11.29  
Név: MAJOSHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
Jogosult címe: 2339 MAJOSHÁZA, Kossuth utca 3-1

### III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő  
37401/2004.03.31

#### Önálló szöveges bejegyzés

A földrészlet 1149/11 házszám ingatlan megosztásából alakult

2. Bejegyző határozat, érkezési idő  
48061/2013.2013.05.29

#### Vezetékjog

48 m2 nagyságú területre (VMB 252/2012)  
Név: MAVIR ZRT  
Jogosult címe: 1031 BUDAPEST, Arka utca 4

Az E hiteles tulajdonlap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Majosháza Község Önkormányzata (a továbbiakban: Kiíró) a .../2026. (III. 24.) számú Képviselő-testületi határozata alapján, egyfordulós, nyílt pályázati eljárást hirdet a Majosháza, belterület 1149/14 helyrajzi számú, kivett, beépítetlen terület művelési ágú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére.

### 1. Ajánlat tárgya:

- 1.1. Majosháza 1149/14 helyrajzi számú, kivett, beépítetlen terület művelési ágú, 901 m<sup>2</sup> nagyságú, közművesítetlen önkormányzati tulajdonú ingatlan *Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról* szóló 9/2020. (X. 28.) Ök. rendeletben foglaltak szerinti értékesítése.

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének *Majosháza Építési Szabályzatáról* szóló 10/2015.(IV.30.) ök. rendelete alapján az ingatlan K-Re-1 jelű különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs övezetben található, ahol üdülőépületek, lakóépületek, sportépítmények és olyan kereskedelmi, vendéglátási létesítmények helyezhetők el, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják.

- 1.2. A Kiíró felhívja a pályázaton részt venni szándékozó figyelmét, hogy az eladásra kerülő ingatlan természetbeni állapotáról a helyszínen tájékozódjanak, a Kiíróval történő előzetes időpont-egyeztetéssel és a fellelhető lényeges információkat ismerjék meg. Az ingatlanon 400 kV-os villamosenergia légvezeték és tartóoszlop található. Pályázni csak az egész egységre lehet, az annak megbontásával tett ajánlat érvénytelen.

Az ingatlan határpontjainak kitűzése a birtokba adás napján történik.

- 1.3. Az ingatlan beépíthetőségével, valamint az arra vonatkozó építési és egyéb hatósági előírásokkal kapcsolatban az ajánlattevő köteles saját maga tájékozódni és a szükséges információkat beszerezni.

### 2. A pályázat alapvető feltétele:

- Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének *Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról* szóló 9/2020. (X. 28.) Ök. rendelet előírásainak maradéktalan betartása.

### 3. A pályázat további feltételei:

- Az ingatlan értékesítése az értékbecslés által meghatározott értéken történik.
- A Kiíró által meghatározott minimális érték 5.800.000 Ft, amelynél kisebb ajánlat nem tehető. A pályázat nyertese a szerződéskötést követően a szerződésben meghatározott határideig köteles a teljes vételárat átutalni az önkormányzat bankszámlájára.
- Az ingatlan kitűzése és annak költségei a nyertes ajánlattevőt terheli.

### 4. Résztvételi feltételek:

- A pályázatok elbírálása során csak a pályázati kiírásban meghatározott időben és módon benyújtott pályázatok vehetők figyelembe.
- A pályázati eljárásban a kivett, beépítetlen terület tulajdonjogát devizabelföldi- és külföldi (továbbiakban: külföldi) természetes személy, jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, egyéni vállalkozó, vagy ezek konzorciuma vehet részt.
- A pályázat kizárólag a pályázati nyomtatványon nyújtható be. A pályázati nyomtatvány sem formájában, sem tartalmában nem változtatható. A pályázatot a

kiírásban közölteknek megfelelően, hiánytalanul, minden kérdésre választ adva és az egyéb dokumentumok csatolásával kell, 3 példányban benyújtani (1 db eredeti, 2 db másolat). Az eredeti példányt meg kell jelölni „EREDETI” felírással, ha ezt a pályázó elmulasztja, Kiíró választ egyet a beérkezett példányok közül, ami a továbbiakban az eredeti példány funkcióját tölti be. Ha a példányok között eltérés adódik, az így megjelölt pályázatban foglaltak az irányadók. A pályázatot magyar nyelven, minden oldalát az egyéni pályázó, illetve együttműködési megállapodás keretében pályázók által meghatalmazott kapcsolattartó aláírásával és folyamatos sorszámozással ellátva, példányonként összefűzve, zárt csomagolásban (borítékban), személyesen kell a megadott határidőig a 6. pontban megjelölt címen leadni, illetve a postán feladott ajánlatnak a 7. pontban megadott határidőig meg kell érkeznie a 6. pontban megjelölt címre. A borítékon fel kell tüntetni az ajánlattevő nevét, címét.

- A Kiíró a döntést a pályázat beadási határidejét követő 30 naptári napon belül hozza meg és erről elektronikus levélben értesítést küld a pályázónak.
- Az ajánlati kötöttség minimális időtartama az ajánlatok benyújtási határidejétől számított 90 nap.
- A pályázati felhívás közzététele a Kiíró számára nem jelent szerződéskötési kötelezettséget.
- A Kiíró a pályázati eljárást a szerződéskötés időpontjáig eredménytelennek nyilváníthatja.
- A pályázati nyomtatvány átvételének helye: Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u.18.)

**5. Az ajánlatkérő neve, címe, telefonszáma:**

Majosháza Község Önkormányzata

Ajánlatok beérkezési címe:

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály  
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18.

Telefon: 24/521-083

**6. Ajánlatok leadásának helyszíne:**

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály  
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18.

**7. Ajánlatok leadásának időpontja: 2026. április 9. 10:00 óra**

**8. Ajánlatok bontásának időpontja: 2026. április 9. 10:00 óra**

**9. Az ajánlatok bírálati szempontjai:**

- A Kiíró bírálati szempontként kizárólag a megajánlott eladási árat veszi figyelembe.

**10. Ajánlattal kapcsolatban információ:**

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki osztály

Telefon: 24/521-083

Email: muszak@dunavarsany.hu

2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.

Majosháza, 2026. március 25.

Majosháza Község Önkormányzata

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Majosháza Község Önkormányzata (a továbbiakban: Kiíró) a .../2026. (III. 24.) számú Képviselő-testületi határozata alapján, egyfordulós, nyílt pályázati eljárást hirdet a Majosháza, belterület 1149/12 helyrajzi számú, kivett, beépítetlen terület művelési ágú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére.

### 1. Ajánlat tárgya:

- 1.1. Majosháza, 1149/12 helyrajzi számú, kivett, beépítetlen terület művelési ágú, 540 m<sup>2</sup> nagyságú, közművesítetlen önkormányzati tulajdonú ingatlan *Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról* szóló 9/2020. (X. 28.) Ök. rendeletben foglaltak szerinti értékesítése.

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének *Majosháza Építési Szabályzatáról* szóló 10/2015.(IV.30.) ök. rendelete alapján az ingatlan K-Re-1 jelű különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs övezetben található, ahol üdülőépületek, lakóépületek, sportépítmények és olyan kereskedelmi, vendéglátási létesítmények helyezhetők el, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják.

- 1.2. A Kiíró felhívja a pályázaton részt venni szándékozó figyelmét, hogy az eladásra kerülő ingatlan természetbeni állapotáról a helyszínen tájékozódjanak, a Kiíróval történő előzetes időpont-egyeztetéssel és a fellelhető lényeges információkat ismerjék meg. Az ingatlant a 400 kV-os villamosenergia légvezeték biztonsági övezete érinti. Pályázni csak az egész egységre lehet, az annak megbontásával tett ajánlat érvénytelen.

Az ingatlan határpontjainak kitűzése a birtokba adás napján történik.

- 1.3. Az ingatlan beépíthetőségével, valamint az arra vonatkozó építési és egyéb hatósági előírásokkal kapcsolatban az ajánlattevő köteles saját maga tájékozódni és a szükséges információkat beszerezni.

### 2. A pályázat alapvető feltétele:

- Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének *Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról* szóló 9/2020. (X. 28.) Ök. rendelet előírásainak maradéktalan betartása.

### 3. A pályázat további feltételei:

- Az ingatlan értékesítése az értékbecslés által meghatározott értéken történik.
- A Kiíró által meghatározott minimális érték 15.800.000 Ft, amelynél kisebb ajánlat nem tehető. A pályázat nyertese a szerződéskötést követően a szerződésben meghatározott határidőig köteles a teljes vételárat átutalni az önkormányzat bankszámlájára.
- Az ingatlan kitűzése és annak költségei a nyertes ajánlattevőt terheli.

### 4. Résztvételi feltételek:

- A pályázatok elbírálása során csak a pályázati kiírásban meghatározott időben és módon benyújtott pályázatok vehetők figyelembe.
- A pályázati eljárásban a kivett, beépítetlen terület tulajdonjogát devizabelföldi- és külföldi (továbbiakban: külföldi) természetes személy, jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, egyéni vállalkozó, vagy ezek konzorciuma vehet részt.
- A pályázat kizárólag a pályázati nyomtatványon nyújtható be. A pályázati nyomtatvány sem formájában, sem tartalmában nem változtatható. A pályázatot a

kiírásban közölteknek megfelelően, hiánytalanul, minden kérdésre választ adva és az egyéb dokumentumok csatolásával kell, 3 példányban benyújtani (1 db eredeti, 2 db másolat). Az eredeti példányt meg kell jelölni „EREDETI” felírással, ha ezt a pályázó elmulasztja, Kiíró választ egyet a beérkezett példányok közül, ami a továbbiakban az eredeti példány funkcióját tölti be. Ha a példányok között eltérés adódik, az így megjelölt pályázatban foglaltak az irányadók. A pályázatot magyar nyelven, minden oldalát az egyéni pályázó, illetve együttműködési megállapodás keretében pályázók által meghatalmazott kapcsolattartó aláírásával és folyamatos sorszámozással ellátva, példányonként összefűzve, zárt csomagolásban (borítékban), személyesen kell a megadott határidőig a 6. pontban megjelölt címen leadni, illetve a postán feladott ajánlatnak a 7. pontban megadott határidőig meg kell érkeznie a 6. pontban megjelölt címre. A borítékon fel kell tüntetni az ajánlattevő nevét, címét.

- A Kiíró a döntést a pályázat beadási határidejét követő 30 naptári napon belül hozza meg és erről elektronikus levélben értesítést küld a pályázónak.
- Az ajánlati kötöttség minimális időtartama az ajánlatok benyújtási határidejétől számított 90 nap.
- A pályázati felhívás közzététele a Kiíró számára nem jelent szerződéskötési kötelezettséget.
- A Kiíró a pályázati eljárást a szerződéskötés időpontjáig eredménytelennek nyilváníthatja.
- A pályázati nyomtatvány átvételének helye: Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u.18.)

**5. Az ajánlatkérő neve, címe, telefonszáma:**

Majosháza Község Önkormányzata

Ajánlatok beérkezési címe:

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály  
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18.

Telefon: 24/521-083

**6. Ajánlatok leadásának helyszíne:**

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály  
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18.

**7. Ajánlatok leadásának időpontja: 2026. április 9. 10:00 óra**

**8. Ajánlatok bontásának időpontja: 2026. április 9. 10:00 óra**

**9. Az ajánlatok bírálati szempontjai:**

- A Kiíró bírálati szempontként kizárólag a megajánlott eladási árat veszi figyelembe.

**10. Ajánlattal kapcsolatban információ:**

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki osztály

Telefon: 24/521-083

Email: muszak@dunavarsany.hu

2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.

Majosháza, 2026. március 25.

Majosháza Község Önkormányzata

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Majosháza Község Önkormányzata (a továbbiakban: Kiíró) a .../2026. (III. 24.) számú Képviselő-testületi határozata alapján, egyfordulós, nyílt pályázati eljárást hirdet a Majosháza, belterület 1149/13 helyrajzi számú, kivett, beépítetlen terület művelési ágú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére.

### 1. Ajánlat tárgya:

- 1.1. Majosháza 1149/13 helyrajzi számú, kivett, beépítetlen terület művelési ágú, 540 m<sup>2</sup> nagyságú, közművesítetlen önkormányzati tulajdonú ingatlan *Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról* szóló 9/2020. (X. 28.) Ök. rendeletben foglaltak szerinti értékesítése. Az ingatlan közművesítetlen.

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének *Majosháza Építési Szabályzatáról* szóló 10/2015.(IV.30.) ök. rendelete alapján az ingatlan K-Re-1 jelű különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs övezetben található, ahol üdülőépületek, lakóépületek, sportépítmények és olyan kereskedelmi, vendéglátási létesítmények helyezhetők el, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják.

- 1.2. A Kiíró felhívja a pályázaton részt venni szándékozó figyelmét, hogy az eladásra kerülő ingatlan természetbeni állapotáról a helyszínen tájékozódjanak, a kiíróval történő előzetes időpont-egyeztetéssel és a fellelhető lényeges információkat ismerjék meg. Az ingatlant a 400 kV-os villamosenergia légvezeték biztonsági övezete érinti. Pályázni csak az egész egységre lehet, az annak megbontásával tett ajánlat érvénytelen.

Az ingatlan határpontjainak kitűzése a birtokba adás napján történik.

- 1.3. Az ingatlan beépíthetőségével, valamint az arra vonatkozó építési és egyéb hatósági előírásokkal kapcsolatban az ajánlattevő köteles saját maga tájékozódni és a szükséges információkat beszerezni.

### 2. A pályázat alapvető feltétele:

- Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének *Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról* szóló 9/2020. (X. 28.) Ök. rendelet előírásainak maradéktalan betartása.

### 3. A pályázat további feltételei:

- Az ingatlan értékesítése az értékbecslés által meghatározott értéken történik.
- A kiíró által meghatározott minimális érték 10.500.000 Ft, amelynél kisebb ajánlat nem tehető. A pályázat nyertese a szerződéskötést követően a szerződésben meghatározott határideig köteles a teljes vételárat átutalni az önkormányzat bankszámlájára.
- Az ingatlan kitűzése és annak költségei a nyertes ajánlattevőt terheli.

### 4. Résztvételi feltételek:

- A pályázatok elbírálása során csak a pályázati kiírásban meghatározott időben és módon benyújtott pályázatok vehetők figyelembe.
- A pályázati eljárásban a kivett, beépítetlen terület tulajdonjogát devizabelföldi- és külföldi (továbbiakban: külföldi) természetes személy, jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, egyéni vállalkozó, vagy ezek konzorciuma vehet részt.
- A pályázat kizárólag a pályázati nyomtatványon nyújtható be. A pályázati nyomtatvány sem formájában, sem tartalmában nem változtatható. A pályázatot a

kiírásban közölteknek megfelelően, hiánytalanul, minden kérdésre választ adva és az egyéb dokumentumok csatolásával kell, 3 példányban benyújtani (1 db eredeti, 2 db másolat). Az eredeti példányt meg kell jelölni „EREDETI” felírással, ha ezt a pályázó elmulasztja, kiíró választ egyet a beérkezett példányok közül, ami a továbbiakban az eredeti példány funkcióját tölti be. Ha a példányok között eltérés adódik, az így megjelölt pályázatban foglaltak az irányadók. A pályázatot magyar nyelven, minden oldalát az egyéni pályázó, illetve együttműködési megállapodás keretében pályázók által meghatalmazott kapcsolattartó aláírásával és folyamatos sorszámozással ellátva, példányonként összefűzve, zárt csomagolásban (borítékban), személyesen kell a megadott határidőig a 6. pontban megjelölt címen leadni, illetve a postán feladott ajánlatnak a 7. pontban megadott határidőig meg kell érkeznie a 6. pontban megjelölt címre. A borítékon fel kell tüntetni az ajánlattevő nevét, címét.

- A Kiíró a döntést a pályázat beadási határidejét követő 30 naptári napon belül hozza meg és erről elektronikus levélben értesítést küld a pályázónak.
- Az ajánlati kötöttség minimális időtartama az ajánlatok benyújtási határidejétől számított 90 nap.
- A pályázati felhívás közzététele a kiíró számára nem jelent szerződéskötési kötelezettséget.
- A kiíró a pályázati eljárást a szerződéskötés időpontjáig eredménytelennek nyilváníthatja.
- A pályázati nyomtatvány átvételének helye: Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u.18.)

**5. Az ajánlatkérő neve, címe, telefonszáma:**

Majosháza Község Önkormányzata

Ajánlatok beérkezési címe:

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály  
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18.

Telefon: 24/521-083

**6. Ajánlatok leadásának helyszíne:**

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály  
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18.

**7. Ajánlatok leadásának időpontja: 2026. április 9. 10:00 óra**

**8. Ajánlatok bontásának időpontja: 2026. április 9. 10:00 óra**

**9. Az ajánlatok bírálati szempontjai:**

- A kiíró bírálati szempontként kizárólag a megajánlott eladási árat veszi figyelembe.

**10. Ajánlattal kapcsolatban információ:**

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki osztály

Telefon: 24/521-083

Email: muszak@dunavarsany.hu

2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.

Majosháza, 2026. március 25.

Majosháza Község Önkormányzata